

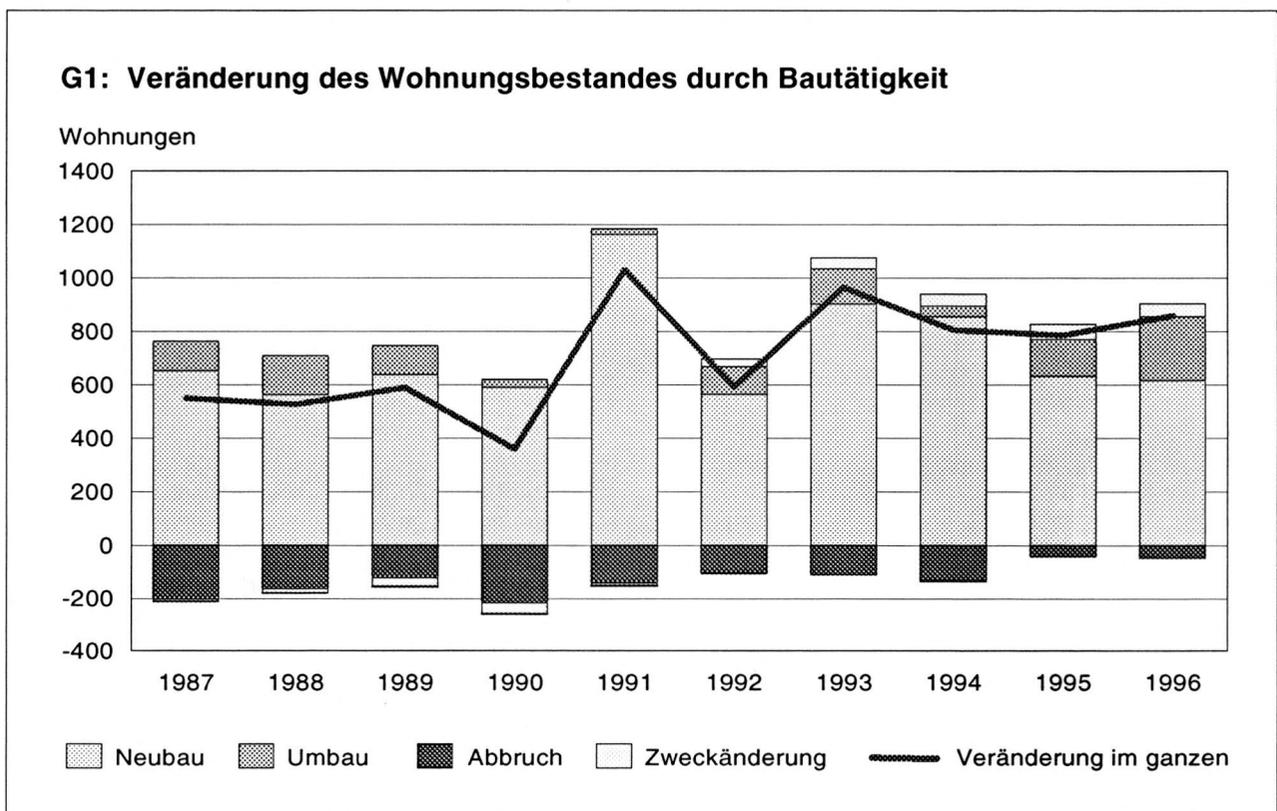
Gebäude- und Wohnungsbau 1996 Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 1996

Das Wichtigste in Kürze

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1996 auf Stadtgebiet 138 Gebäude neuerstellt, davon 73 Bauten mit insgesamt 614 Wohnungen. Im Vergleich mit der Vorjahresproduktion entspricht dies einer Abnahme von 51 Gebäuden bzw. 16 Wohnungen. Durch Abbruch gingen 114 Gebäude mit 47 Wohnungen verloren, dies gegenüber 142 Gebäuden mit 42 Wohnungen im Vorjahr. Durch Umbau und Zweckänderungen erhöhte sich der Wohnungsbestand per Saldo um 291 Einheiten; im Vorjahr waren es deren 198. Der Wohnungsbe-

stand hat sich in den letzten 26 Jahren um 17,3 Prozent erhöht (durchschnittlich um 0,61% pro Jahr); seit 1985 um 5,2 Prozent (0,46% pro Jahr) und in den letzten 6 Jahren um 3,3 Prozent (0,55% pro Jahr).

Per Jahresende 1996 zählt man in Zürich 183'929 Wohnungen, rund 10 Prozent davon waren 1-Zimmerwohnungen, 22 Prozent 2-Zimmer-, 40 Prozent 3-Zimmer-, 20 Prozent 4-Zimmer, 5 Prozent 5-Zimmer und der Rest 6- und mehr-Zimmerwohnungen.



Gebäude- und Wohnungsbau - Allgemeine Entwicklung

Wie einleitend erwähnt, wurden gemäss den Erhebungen unseres Amtes im Laufe des Jahres 1996 auf Stadtgebiet nur noch *138 Gebäude neuerstellt, 73 davon mit insgesamt 614 Wohnungen*. Gegenüber 1994 entspricht dies einer Abnahme von 91 Gebäuden oder 39,7 Prozent bzw. 240 Wohnungen oder 28,1 Prozent; im Vergleich zum Vorjahr einer Abnahme von 51 Gebäuden (-27,0%) bzw. 16 Wohnungen (-2,5%). Wenn sich diese Veränderung auch nicht an unsere letztjährige Prognose eines leichten Zuwachses gehalten hat, so hat sich der Rückgang doch immerhin deutlich abgeschwächt.

Neubauten sind prinzipiell bewilligungspflichtig. Aufgrund der Beschlüsse der Bausektion des Stadtrates ist unser Amt über die Vorhaben orientiert. Meldungen über die Fertigstellungen mit Angaben über die Ausgestaltung (Anzahl Wohnungen, usw.) erhalten wir durch die Architekten oder beim Bauherrn. Um laufend über den Stand der Arbeiten orientiert zu sein, werden diese Anfragen vierteljährlich bis zur Fertigstellung des Baus wiederholt. Die entsprechenden Informationen dienen auch zur Aktualisierung unserer Bestandesdateien über Gebäude und Wohnungen.

T1: Entwicklung der Wohnbautätigkeit¹

Jahr	Wohnungen aus....		Zweck- änderung ³ (Saldo)	Abbruch	Gesamt- verän- derung	Bestandes- Korrekturen ⁴	Ausgewiesener Bestand am Jahresende	Verän- derung in % ⁵
	Neubau	Umbau ² (Saldo)						
1986	1 180	94	-143	-113	1 018	-18	175 858	0.57
1987	649	113	-10	-202	550	84	176 492	0.36
1988	561	147	-18	-163	527	41	177 060	0.32
1989	635	110	-35	-121	589	14	177 663	0.34
1990	587	31	-45	-215	358	-47	177 974	0.18
1991	1 162	21	-11	-141	1 031	-23	178 982	0.57
1992	562	104	32	-106	592	-197	179 377	0.22
1993	900	132	44	-111	965	402	180 744	0.76
1994	854	39	47	-135	805	464	182 013	0.70
1995	630	138	60	-42	786	187	182 986	0.53
1996	614	241	50	-47	858	85	183 929	0.52

¹ Wohnung: eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m² in Ein- und von 6 m² in Mehrzimmerwohnungen ² Mit oder ohne Zweckänderung ³ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt ⁴ Infolge laufenden Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen (vergl. Text) ⁵ gegenüber Vorjahr

Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudearten, Zimmerzahl, Erstellern, Finanzierung und Zonenarten findet man in der Tabelle T2. Gegliedert nach *Gebäudearten* sind die meisten Neubauwohnungen erwartungsgemäss in Mehrfamilienhäusern erstellt worden; im Durchschnitt trifft es hier zwischen 8 und 9 Wohnungen auf ein Gebäude, während es in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen rund 14 Wohnungen pro Haus sind. Einfamilienhäuser wurden nunmehr 7 gebaut, sodass deren Anteil an den neuerstellten Wohnungen jetzt etwas über 1 Prozent beträgt. Für Wohnzwecke wurden im Jahr 1996 insgesamt 1881 Zimmer neugebaut, 191 oder 9,2 Prozent weniger als im Vorjahr. In diesen Zahlen sind keine Appartement-, Personal- und

Einzelzimmer enthalten, 1994 waren es noch deren 42, 1995 noch deren 6.

Hinsichtlich der *Ersteller* sind es weiterhin die natürlichen Personen, welche den grössten Beitrag an die neugebauten Wohnungen liefern (258 Wohnungen oder 42,0%). Ihnen folgen fast gleichauf die Baugenossenschaften und die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit 136 (22,1%) bzw. mit 133 Wohnungen (21,7%), während die Pensionskassen mit 78 Wohnungen (12,7%) partizipieren. Die Stadtgemeinde ist dieses Jahr nur noch mit einer, allerdings grossen Wohnung in der Statistik vertreten. 89 (14,5%) Wohnungen wurden mit *öffentlicher Finanzbeihilfe* erstellt.

T2: Neuerstellte Gebäude und Wohnungen

Merkmale	Gebäude 1996	Wohnungen				Wohnungen 1996 nach Zimmerzahl					
		1996	1995	1994	1993	1	2	3	4	5	6 u.m.
Im Ganzen	138	614	630	854	900	31	182	170	192	26	13
Nach Gebäudearten											
Einfamilienhäuser ¹	7	7	9	19	31	-	-	-	-	3	4
Mehrfamilienhäuser ¹	53	448	272	411	595	13	125	135	153	13	9
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ²	11	158	323	214	249	18	57	35	38	10	-
Uebrige Wohnhäuser ³	1	-	19	196	12	-	-	-	-	-	-
Nutzbauten mit Wohnungen	1	1	7	14	13	-	-	-	1	-	-
Reine Nutzbauten	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nach Erstellern											
Natürliche Personen ⁴	64	258	229	226	281	7	65	119	50	5	12
Aktien- und übrige private Gesellschaften	17	133	136	89	268	24	52	20	27	10	-
Pensionskassen	9	78	30	133	139	-	10	10	58	-	-
Zusammen	90	469	395	448	688	31	127	149	135	15	12
Baugenossenschaften	25	136	65	12	86	-	47	21	57	11	-
Stadtgemeinde ⁵	12	1	112	61	5	-	-	-	-	-	1
Uebrige ⁶	11	8	58	333	121	-	8	-	-	-	-
Nach Finanzierung											
Städtische	12	1	64	2	5	-	-	-	-	-	1
Uebrige öffentliche	3	-	20	134	-	-	-	-	-	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	16	89	84	107	30	-	8	19	51	11	-
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	107	524	462	611	865	31	174	151	141	15	12
Nach Zonenarten^{7,9}											
Wohnzone A	11	84	13	85	11	-	12	14	58	-	-
Wohnzone B	4	28	52	60	100	-	7	18	3	-	-
Wohnzone C	46	261	247	172	160	12	98	79	59	11	2
Wohnzone D	41	119	208	409	272	2	16	49	44	4	4
Wohnzone E	7	13	11	-	12	1	1	3	2	-	6
Wohnzonen zusammen	109	505	531	726	555	15	134	163	166	15	12
Kernzone	15	107	98	118	263	16	48	7	25	11	-
Industriezone J I	4	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-
Industriezone J II	1	-	-	10	82 ⁸	-	-	-	-	-	-
Ausgesparte Gebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezone	9	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Waldzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Reine Wohngebäude ² Wohnzweck überwiegend ³ Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser
⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁶ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller ⁷ Gemäss Zonenplan 1963, maximale zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2 - 3, E = 2 Geschosse ⁸ Sonderbauvorschriften, Tiergarten-/Gehrenholz-Areal, Wiedikon

⁹ Die Areal- und Gebäudestatistik wird immer noch nach dem Zonenplan 1963 weitergeführt. Die Zonenzuweisung nach neuer Bau- und Zonenordnung 1991 (BZO 91) ist durch Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 14.6.1996 für viele Bereiche ausser Kraft gesetzt worden bzw. es wurden andere Zonierungen festgelegt. Für einige weitere Gebiete ist die Zonierung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, jedoch noch nicht neu festgelegt worden. Eine Mehrfachführung der Statistik zur Zeit der Gültigkeit dieser Übergangsregelung ist vor dem Hintergrund der Sparmassnahmen nicht opportun.

Die 1996 neugebauten Wohnungen finden sich logischerweise vor allem in den *Wohnzonen*, diesmal mit 261 (42,5%) am häufigsten in der Wohnzone C (dreigeschossige Gebäude). In allen Wohnzonen zusammen sind mit 505 Einheiten 82,2 Prozent der Neubauwohnungen zu finden, in der Kernzone finden wir den Rest (107 Wohnungen oder 17,4%), wenn wir von je einer Wohnung in der Industrie- und der Freihaltezone absehen.

Im Berichtsjahr wurden von der kantonalen Gebäudeversicherung 114 Gebäude- und 47 Woh-

nungsabbrüche auf Stadtgebiet gemeldet, Gebäude und Wohnungen also, für welche nun keine Versicherung mehr besteht. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Stadt Zürich von 1974 bis Juni 1996 dem kantonalen Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974 unterstellt war. Nach der Volksabstimmung vom 1.12.1996 gilt diese Unterstellung ab 1.1.1997 für weitere drei Jahre. Das WEG schreibt für Abbruch, Umbau und Zweckänderung von Familienwohnungen von 2 1/2 und mehr Zimmern eine Bewilligungspflicht vor.

T3: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau

Wohnungsgrösse	Abgang durch Umbau			Zugang durch Umbau			Saldo		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Wohnungen									
1 und 2 Zimmer	242	45	72	368	175	109	126	130	37
3 und mehr Zimmer	304	141	135	419	149	137	115	8	2
Im ganzen	546	186	207	787	324	246	241	138	39
Zimmer									
1 und 2 Zimmer	314	80	110	642	258	185	328	178	75
3 und mehr Zimmer	1 191	560	570	1 646	587	552	455	27	-18
Im ganzen	1 505	640	680	2 288	845	737	783	205	57

Aus *Umbau*, mit oder ohne Zweckänderung, ergab sich 1996 bei 546 Ab- und 787 Zugängen *per Saldo ein Gewinn von 241 Wohnungen*. Erfreulicherweise erhielten dadurch die grösseren Wohnungen im Vergleich zu den vergangenen Jahren mit netto 115 Drei- und Mehrzimmerwohnungen einen deutlichen Zuwachs. Ein Blick auf die Zahlen der Tabelle T3 verrät ausserdem die verstärkte

Umbautätigkeit, die gegenüber den Vorjahren, gemessen am Abgang oder Zugang von Wohnungen und Zimmern, zwei bis drei Mal höher liegt. Zu ergänzen ist, dass von den 1996 umgebauten 1505 Zimmern der weitaus grösste Teil, 1404 Zimmer oder 93,3 Prozent, wiederum als Wohnraum in Wohnungen, Apartment-, Personal- oder Einzelzimmer dem Wohnzweck erhalten blieben.

T4: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung

Wohnungsgrösse	Abgang			Zugang			Saldo		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Wohnungen									
1 und 2 Zimmer	-28	-59	-25	50	67	46	22	8	21
3 und mehr Zimmer	-58	-73	-74	86	125	100	28	52	26
Im ganzen	-86	-132	-99	136	192	146	50	60	47
Zimmer									
1 und 2 Zimmer	-42	-103	-44	77	91	78	35	-12	34
3 und mehr Zimmer	-244	-299	-292	336	451	397	92	152	105
Im ganzen	-286	-402	-336	413	542	475	127	140	139

Bei Umbauten, die der Bewilligung durch die Baupolizei unterstehen, wird der Stand der Arbeiten neu monatlich beim Bauherrn oder Architekten erfragt. Mutationen werden erst nach Vollendung des Umbaus in unsere Dateien aufgenommen.

Durch *Zweckänderung* ohne bauliche Veränderung entstanden bei 86 Abgängen und 136 Zugängen per Saldo wiederum ein Gewinn an Wohnungen, diesmal von 50 Einheiten. Die Ein- und Zweizimmerwohnungen nahmen dabei um 22 und die Drei- und Mehrzimmerwohnungen um 28 Einheiten zu. Bei diesen Zweckänderungen waren 286 Zimmer betroffen, von denen 130 oder 45,5 Prozent neu als Büro-, Praxis-, Laden- oder Lagerräume verwendet wurden und 156 oder 54,5 Prozent dem Wohnzweck erhalten bleiben.

Entwicklung nach Stadtquartieren

166 der 614 Neubauwohnungen finden wir im Quartier Höngg, gefolgt von den Quartieren Enge (79), Alt-Wiedikon und Seebach (je 78) und Altstetten (72). Die Tabelle T5 zeigt ausserdem, dass in 16 Quartieren (1995: 15) keine neuen Wohnungen fertiggestellt wurden.

Durch Abbruch gingen im Berichtsjahr 47 Wohnungen verloren (1995: 42), wobei die Verteilung auf die einzelnen Quartiere sicher nur zufälligen Charakter hat. Mit 12 und 11 Abbrüchen finden sich die grössten Verluste in den Quartieren Albisrieden und Höngg. Durch Umbau wurden per Saldo 241 Wohnungen gewonnen, wobei der höchste Gewinn mit 48 Wohnungen im Quartier Escher Wyss mit dem grössten Verlust von 65 Wohnungen in Höngg kontrastiert. Die Quartiere Rathaus und Alt-Wiedikon erhielten mit 17 bzw. 15 Einheiten den grössten Zugang durch Zweckänderung bei einem gesamtstädtischen Saldo von 50 Einheiten - dies soweit unser Amt von den Änderungen Kenntnis erhalten hat.

Hinweise über Zweckänderung, soweit diese nicht bewilligungspflichtig sind, erhält unser Amt über Meldungen des Elektrizitätswerkes, weil damit in der Regel eine Tarifänderung verbunden ist. Im Anschluss daran wendet sich das Statistische Amt an die Verwaltungen oder Eigentümer und erfragt die neuen Verhältnisse. Oftmals werden bei dieser Gelegenheit auch Unstimmigkeiten in den Registern gefunden, die dann lediglich zu Korrekturen Anlass geben. Solange keine Meldepflicht seitens der Eigentümer besteht und das Amt nicht mit grossem Aufwand Nachforschungen anstellen soll, ist dieses Vorgehen zweckmässig. Es muss aber gleichzeitig eingeräumt werden, dass auf dieser Basis eine lücken- und fehlerlose Statistik nicht möglich ist.

Die letzte Bemerkung verrät, dass wir oftmals erst zu einem späteren Zeitpunkt auf Veränderungen im Wohnungsbestand stossen, die es dann in unseren Statistiken zu korrigieren gilt. Diese nicht das Berichtsjahr betreffenden Änderungen findet man in Tabelle T6 in der Kolonne 'Korrektur', die für die ganze Stadt einen Zuwachs von 85 Wohnungen ausweist. Diese Zahl, in der Grössenordnung von den jährlich ausgewiesenen Saldi von Abbruch und von Zweckänderungen zeigt die Schwierigkeit, diese Statistik à jour zu halten.

Die in der letzten Spalte der genannten Tabelle eingetragenen relativen Veränderungen sind in der Karte K1 visualisiert. Nur drei Quartiere - Hochschulen, Leimbach und Gewerbeschule - weisen einen Verlust aus, den grössten absoluten Zuwachs registriert man in Altstetten mit 123 Wohnungen.

T5: Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 1996

Kreis Stadtquartier	Gebäude	Wohnungen nach Zimmerzahl							Appartement-, Personal- und Einzelzimmer
		Im ganzen	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Ganze Stadt	138	614	31	182	170	192	26	13	26
Kreis 1	3	8	-	8	-	-	-	-	-
Rathaus	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	1	8	-	8	-	-	-	-	-
City	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	10	84	16	30	7	24	7	-	1
Wollishofen	3	5	-	-	-	5	-	-	1
Leimbach	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	6	79	16	30	7	19	7	-	-
Kreis 3	10	78	-	10	10	58	-	-	-
Alt-Wiedikon	8	78	-	10	10	58	-	-	-
Friesenberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 4	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Hard	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	1	6	-	2	4	-	-	-	-
Gewerbeschule	1	6	-	2	4	-	-	-	-
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	8	43	8	13	20	1	1	-	-
Unterstrass	3	24	7	11	6	-	-	-	-
Oberstrass	5	19	1	2	14	1	1	-	-
Kreis 7	16	23	2	1	8	6	-	6	21
Fluntern	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hottingen	7	9	1	1	-	1	-	6	-
Hirslanden	4	2	1	-	-	1	-	-	21
Witikon	5	12	-	-	8	4	-	-	-
Kreis 8	10	7	1	-	-	3	-	3	-
Seefeld	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	10	7	1	-	-	3	-	3	-
Kreis 9	20	105	4	57	15	25	3	1	1
Albisrieden	4	33	-	33	-	-	-	-	-
Altstetten	16	72	4	24	15	25	3	1	1
Kreis 10	33	166	-	26	59	68	13	-	3
Höngg	31	166	-	26	59	68	13	-	3
Wipkingen	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 11	18	88	-	32	44	7	2	3	-
Affoltern	4	2	-	-	-	-	2	-	-
Oerlikon	1	8	-	1	4	3	-	-	-
Seebach	13	78	-	31	40	4	-	3	-
Kreis 12	4	6	-	3	3	-	-	-	-
Saatlen	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hirzenbach	2	6	-	3	3	-	-	-	-

T6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1996

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	ausge- wiesene Verän- derung	Veränderung durch				Abbruch	Korrektur ³	Bestand Jahres- ende	Verän- derung seit 1991 in %
			Neubau	Umbau ¹	Zweckän- derung ²					
Ganze Stadt	182 986	943	614	241	50	47	85	183 929	2.89	
Kreis 1	3 257	68	8	31	19	3	13	3 325	9.74	
Rathaus	1 828	52	-	28	17	-	7	1 880	7.37	
Hochschulen	298	- 6	-	- 6	-	-	-	292	6.18	
Lindenhof	736	19	8	5	-	-	6	755	6.79	
City	395	3	-	4	2	3	-	398	34.01	
Kreis 2	14 936	91	84	-	2	-	5	15 027	2.09	
Wollishofen	8 292	14	5	3	2	-	4	8 306	0.48	
Leimbach	2 124	- 1	-	-	- 1	-	-	2 123	3.86	
Enge	4 520	78	79	- 3	1	-	1	4 598	4.26	
Kreis 3	23 355	20	78	4	18	-	- 80	23 375	2.41	
Alt-Wiedikon	8 144	1	78	2	15	-	- 94	8 145	5.53	
Friesenberg	4 164	-	-	-	-	-	-	4 164	0.51	
Sihlfeld	11 047	19	-	2	3	-	14	11 066	0.93	
Kreis 4	13 215	94	-	43	4	-	47	13 309	2.65	
Werd	1 918	12	-	8	-	-	4	1 930	2.82	
Langstrasse	5 001	32	-	21	2	-	9	5 033	2.46	
Hard	6 296	50	-	14	2	-	34	6 346	2.74	
Kreis 5	4 934	48	6	53	-	-	- 11	4 982	2.17	
Gewerbeschule	4 229	- 2	6	5	-	-	- 13	4 227	1.37	
Escher Wyss	705	50	-	48	-	-	2	755	6.94	
Kreis 6	15 794	60	43	32	2	3	- 14	15 854	2.44	
Unterstrass	10 704	27	24	16	5	-	- 18	10 731	2.18	
Oberstrass	5 090	33	19	16	- 3	3	4	5 123	2.97	
Kreis 7	17 422	87	23	32	- 3	8	43	17 509	4.43	
Fluntern	3 458	4	-	9	- 1	4	-	3 462	4.28	
Hottingen	5 182	65	9	11	- 2	3	50	5 247	4.69	
Hirslanden	3 704	-	2	7	- 1	1	- 7	3 704	2.12	
Witikon	5 078	18	12	5	1	-	-	5 096	5.99	
Kreis 8	8 957	47	7	28	- 4	-	16	9 004	4.04	
Seefeld	3 428	14	-	8	- 3	-	9	3 442	4.27	
Mühlebach	3 200	12	-	6	- 1	-	7	3 212	1.84	
Weinegg	2 329	21	7	14	-	-	-	2 350	6.87	
Kreis 9	22 714	148	105	18	4	14	35	22 862	2.90	
Albisrieden	8 721	25	33	5	1	12	- 2	8 746	1.67	
Altstetten	13 993	123	72	13	3	2	37	14 116	3.67	
Kreis 10	18 487	123	166	- 57	2	12	24	18 610	3.03	
Höngg	10 280	85	166	- 65	4	11	- 9	10 365	4.01	
Wipkingen	8 207	38	-	8	- 2	1	33	8 245	1.82	
Kreis 11	26 507	147	88	51	5	7	10	26 654	2.68	
Affoltern	8 556	27	2	28	-	3	-	8 583	2.28	
Oerlikon	9 175	19	8	8	2	-	1	9 194	2.43	
Seebach	8 776	101	78	15	3	4	9	8 877	3.34	
Kreis 12	13 408	10	6	6	1	-	- 3	13 418	1.62	
Saatlen	2 689	1	-	-	1	-	-	2 690	0.41	
Schwamendingen-Mitte	5 406	2	-	5	-	-	- 3	5 408	3.44	
Hirzenbach	5 313	7	6	1	-	-	-	5 320	0.43	

¹ Mit und ohne Zweckänderung (Saldo) ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo) ³ Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen

K1: Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1991 bis Ende 1996



Veränderung gegenüber dem Bestand Ende 1991

- Starke Zunahme: 5.0% oder mehr
- Mässige Zunahme: 2,5% ... <5%
- geringe Zunahme: unter 2,5%

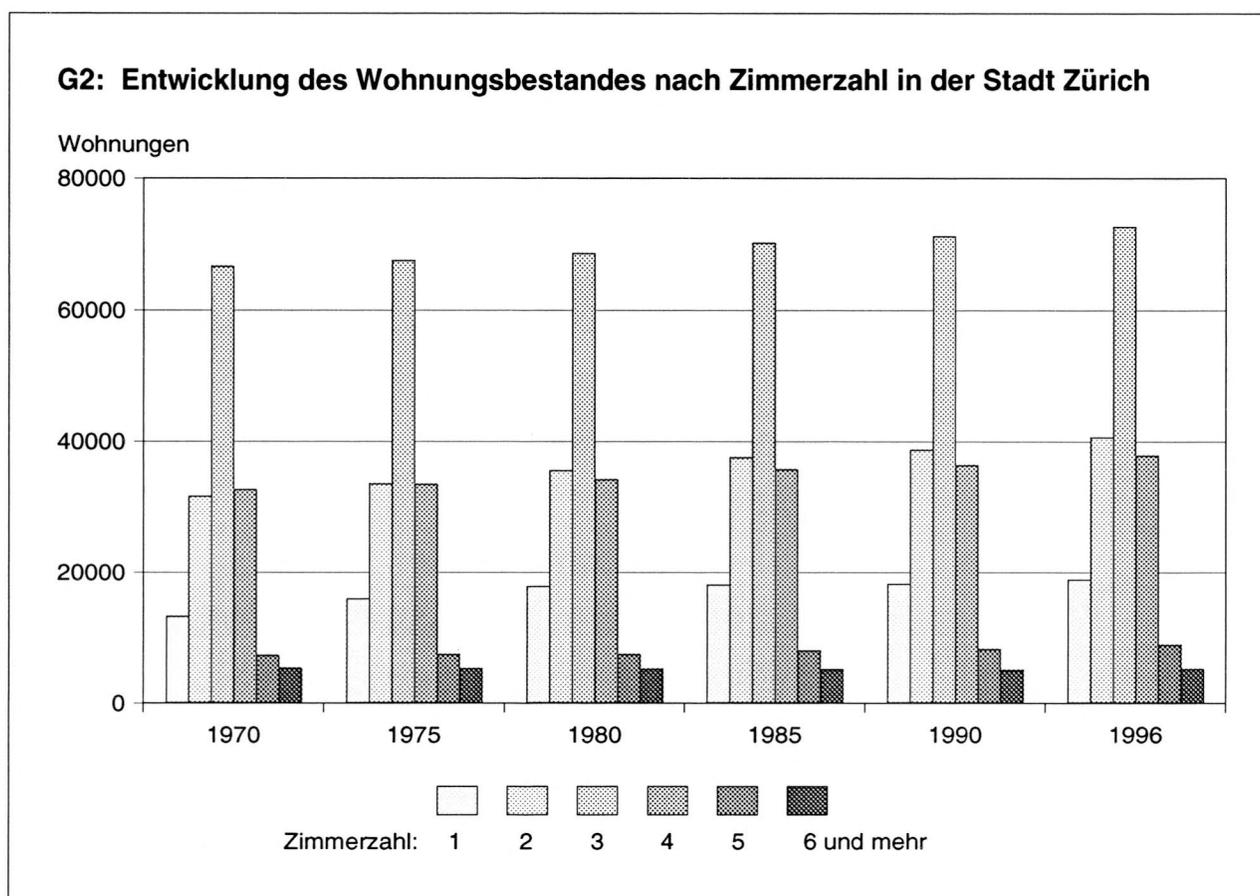
Statistisches Amt der Stadt Zürich

Gebäude- und Wohnungsbestand - Allgemeine Entwicklung

Tabelle T7 zeigt die Entwicklung des Gebäudebestandes seit 1970. Man erkennt die starke Zunahme der reinen Nutzbauten von 41,0 Prozent, die mässigen Zunahmen der Wohnhäuser mit Geschäftsräumen sowie der Mehrfamilienhäuser um 21,8 bzw. um 3,6 Prozent sowie die Abnahme der Einfamilienhäuser um 4,5 Prozent. Letztere stammen zur Hauptsache aus der Bauperiode 1931 bis 1950, die Mehrfamilienhäuser aus den ersten zwei Dritteln unseres Jahrhunderts, während die reinen Nutzbauten eher der neueren Zeit entstammen. Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser mit Geschäftsräumen haben demgegenüber bereits ein Alter von über 65 Jahren (Bauperioden vor 1931). Der Gesamtgebäudebestand nahm seit 1970 um 14,5 Prozent zu und beträgt Ende 1996 51'725 Einheiten. Je rund ein Drittel entfällt auf Mehrfamilienhäuser und reine Nutzbauten, ein gutes Sechstel auf Einfamilienhäuser und ein knappes Sechstel auf Wohnhäuser mit Geschäftsräumen.

Aus der analogen Tabelle T8 über den Wohnungsbestand entnehmen wir die Zunahme an Wohnein-

heiten von 17,3 Prozent gegenüber 1970. Am stärksten beigetragen haben hier die Einzimmerwohnungen, die insbesondere bis anfang der 80er Jahre stark zugelegt haben und heute 42 Prozent stärker vertreten sind als 1970. Am Gesamtbestand machen sie etwas über 10 Prozent aus, rund halb soviel wie die Zweizimmerwohnungen mit einem Anteil von 22 Prozent und einer immer noch beachtlichen Zunahme von 28,2 Prozent gegenüber 1970. Die grösste Gruppe der 3-Zimmerwohnungen, deren Bestand heute knapp 40 Prozent aller Einheiten ausmacht, legte in der gleichen Zeitspanne nur um knapp 10 Prozent zu. Die 4-Zimmerwohnungen sind etwa halb so stark wie die 3-Zimmerwohnungen vertreten; ihre Zunahme seit 1970 beträgt ein gutes Siebtel. Mit knapp 5 Prozent bzw. knapp 3 Prozent sind die 5- bzw. 6 und mehr-Zimmerwohnungen vertreten, wobei letztere in den vergangenen 26 Jahren gut 4 Prozent ihres Bestandes einbüssten. Insgesamt zählt man heute 183'929 Wohnungen, davon sind 8966 (Anteil 4,9%) Eigentumswohnungen, 685 Wohnungen oder 8,3 Prozent mehr als im Vorjahr.



T7: Gebäudebestand nach Art, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Gebäude im ganzen	Anteil	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	Nutz- bauten
Bestand am Jahresende							
1970	(Fortschreibung)	45 157		10 316	16 024	6 569	12 248
1975	(Fortschreibung)	46 475		9 915	15 853	6 586	14 121
1980	(Fortschreibung)	47 776		9 864	16 114	6 595	15 203
1985		49 491		9 896	16 391	6 822	16 382
1990		49 909		9 873	16 456	7 000	16 580
1995		51 339		9 852	16 501	8 043	16 943
1996		51 725		9 856	16 605	7 999	17 265
1996	Verteilung		100.0%	19.1%	32.1%	15.5%	33.4%
Index per Jahresende (100 per Ende 1970)							
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	102.9		96.1	98.9	100.3	115.3
1980	(Fortschreibung)	105.8		95.6	100.6	100.4	124.1
1985		109.6		95.9	102.3	103.9	133.8
1990		110.5		95.7	102.7	106.6	135.4
1995		113.7		95.5	103.0	122.4	138.3
1996		114.5		95.5	103.6	121.8	141.0
1996 nach Stadtkreis							
Kreis	1	2 230	4.3%	23	57	615	1 535
Kreis	2	4 873	9.4%	1 057	1 520	674	1 622
Kreis	3	5 142	9.9%	1 262	1 697	891	1 292
Kreis	4	2 614	5.1%	3	650	900	1 061
Kreis	5	1 438	2.8%	134	219	366	719
Kreis	6	4 514	8.7%	824	1 616	850	1 224
Kreis	7	6 573	12.7%	1 299	2 087	929	2 258
Kreis	8	2 607	5.0%	209	681	635	1 082
Kreis	9	5 632	10.9%	956	2 199	548	1 929
Kreis	10	4 755	9.2%	703	2 121	557	1 374
Kreis	11	7 584	14.7%	1 822	2 534	852	2 376
Kreis	12	3 763	7.3%	1 564	1 224	182	793
1996 nach Bauperiode							
	vor 1893	4 607	8.9%	348	774	1 564	1 921
	1893 - 1930	13 529	26.2%	2 869	4 533	3 288	2 839
	1931 - 1950	12 510	24.2%	5 124	4 258	1 160	1 968
	1951 - 1970	11 262	21.8%	966	4 769	969	4 558
	1971 - 1990	8 278	16.0%	420	1 964	800	5 094
	1991 - 1996	1 539	3.0%	129	307	218	885
1996 nach Eigentümerart							
	Natürliche Personen	26 108	50.5%	5 914	8 430	5 038	6 726
	Aktien- und übrige private Gesellschaften	6 631	12.8%	125	1 715	1 123	3 668
	Pensionskassen	1 687	3.3%	16	919	305	447
	Baugenossenschaften	7 927	15.3%	3 306	3 660	324	637
	Stadtgemeinde	4 678	9.0%	287	928	465	2 998
	übrige	4 694	9.1%	208	953	744	2 789

T8: Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Wohnungen		Wohnungen nach Zimmerzahl					
		im ganzen	Anteil	1	2	3	4	5	6 u.mehr
Bestand am Jahresende									
1970	(Fortschreibung)	156 827		13 246	31 695	66 568	32 670	7 289	5 359
1975	(Fortschreibung)	163 095		15 910	33 571	67 462	33 515	7 390	5 247
1980		169 310		18 094	35 717	68 465	34 328	7 620	5 086
1985		174 858		18 221	37 599	69 957	35 783	8 168	5 130
1990		177 974		18 349	38 797	70 949	36 367	8 426	5 086
1995		182 986		18 917	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142
1996		183 929		18 825	40 623	72 594	37 821	8 925	5 141
1996	Verteilung		100.0%	10.2%	22.1%	39.5%	20.6%	4.9%	2.8%
Index per Jahresende (100 per Ende 1970)									
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	104.0		120.1	105.9	101.3	102.6	101.4	97.9
1980		108.0		136.6	112.7	102.8	105.1	104.5	94.9
1985		111.5		137.6	118.6	105.1	109.5	112.1	95.7
1990		113.5		138.5	122.4	106.6	111.3	115.6	94.9
1995		116.7		142.8	126.8	108.7	114.9	121.6	96.0
1996		117.3		142.1	128.2	109.1	115.8	122.4	95.9
1996 nach Stadtkreis									
Kreis	1	3 325	1.8%	513	993	920	574	231	94
Kreis	2	15 027	8.2%	1 271	3 137	5 346	3 608	1 011	654
Kreis	3	23 375	12.7%	2 180	6 059	10 310	3 952	711	163
Kreis	4	13 309	7.2%	1 359	3 408	6 195	2 086	207	54
Kreis	5	4 982	2.7%	275	1 145	2 356	1 021	141	44
Kreis	6	15 854	8.6%	1 627	3 045	5 874	3 632	950	726
Kreis	7	17 509	9.5%	1 511	2 949	5 256	4 236	1 828	1 729
Kreis	8	9 004	4.9%	1 150	2 062	3 256	1 722	493	321
Kreis	9	22 862	12.4%	2 642	5 239	9 846	4 163	773	199
Kreis	10	18 610	10.1%	1 709	3 943	7 453	4 066	922	517
Kreis	11	26 654	14.5%	3 196	5 899	10 124	5 678	1 258	499
Kreis	12	13 418	7.3%	1 392	2 744	5 658	3 083	400	141
1996 nach Bauperiode									
	vor 1893	9 839	5.3%	799	2 128	3 152	2 374	876	510
	1893 - 1930	46 802	25.4%	1 914	6 859	21 611	11 337	2 743	2 338
	1931 - 1950	41 423	22.5%	1 995	10 155	18 172	8 188	1 906	1 007
	1951 - 1970	53 532	29.1%	9 091	12 975	20 609	8 894	1 356	607
	1971 - 1990	27 624	15.0%	4 786	7 387	7 625	5 787	1 556	483
	1991 - 1996	4 709	2.6%	240	1 119	1 425	1 241	488	196
1996 nach Eigentümerart									
	Natürliche Personen	90 313	49.1%	9 257	20 082	33 162	18 104	5 537	4 171
	Aktien- und übrige private Gesellschaften	23 558	12.8%	2 709	6 527	9 099	4 142	811	270
	Pensionskassen	10 879	5.9%	1 136	2 893	4 270	2 086	427	67
	Baugenossenschaften	34 016	18.5%	1 675	5 548	17 015	8 590	1 050	138
	Stadtgemeinde	12 322	6.7%	2 664	2 368	4 125	2 424	578	163
	übrige	12 841	7.0%	1 384	3 205	4 923	2 475	522	332
1996 nach Gebäudeart									
	Einfamilienhäuser	9 856	5.4%	1	27	538	4 113	2 366	2 811
	Mehrfamilienhäuser	120 884	65.7%	11 521	27 584	53 260	23 103	4 101	1 315
	übrige Wohnhäuser	50 645	27.5%	7 118	12 614	18 157	9 713	2 224	819
	Nutzbauten	2 544	1.4%	185	398	639	892	234	196

Statistische Erfassung der Anwendung des Wohnschutzes

Seit November 1974 ist das ganze Stadtgebiet dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (Wohnerhaltungsgesetz) vom 30. Juni 1974 unterstellt. Damals wurde die Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen von Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern eingeführt.

Die Wirksamkeit dieses Gesetzes auf dem Gebiet der Stadt Zürich ist am 18. Juni 1996 ausgelaufen. Damit war auch die Pflicht entfallen, die Statistik über die Anwendung des Wohnschutzes weiterzuführen. In der Gemeindeabstimmung vom 1. Dezember 1996 ist aber die Einzelinitiative von Peter

Macher angenommen und damit beschlossen worden, das Gebiet der Stadt Zürich für die Dauer von weiteren drei Jahren dem Wohnerhaltungsgesetz (WEG) zu unterstellen. Der Stadtrat hat nun die erneute Wirksamkeit dieses Gesetzes auf den 1. Januar 1997 festgesetzt.

Als Folge des halbjährigen Unterbruches sind keine Zahlen für das ganze Jahr 1996 vorhanden. An deren Stelle seien hier die Zahlen der bisher betroffenen Familienwohnungen aufgelistet, für die seit 1974 bei Abbrüchen, Umbauten oder Zweckänderungen entsprechende Gesuche gestellt werden mussten.

T9: Vom Wohnerhaltungsgesetz betroffene Familienwohnungen bei Abbrüchen, Umbauten oder Zweckänderungen

Jahr	Bewilligungen				Verweigerungen				Anteil Verweigerungen in %
	Abbruch	Umbau	Zweck- änderg	zusam- men	Abbruch	Umbau	Zweck- änderg	zusam- men	
1975	281	800	21	1 102	14	17	19	50	4.34
1976	256	839	64	1 159	64	6	2	72	5.85
1977	151	283	32	466	69	5	6	80	14.65
1978	263	421	37	721	47	6	11	64	8.15
1979	133	394	38	565	10	-	5	15	2.59
1980	377	532	47	956	28	5	4	37	3.73
1981	214	458	28	700	12	59	9	80	10.26
1982	190	514	38	742	-	28	6	34	4.38
1983	125	578	21	724	8	13	9	30	3.98
1984	190	747	25	962	6	-	5	11	1.13
1985	133	822	44	999	-	5	-	5	0.50
1986	163	457	40	660	-	2	4	6	0.90
1987	89	752	45	886	2	17	40	59	6.24
1988	114	517	33	664	6	2	51	59	8.16
1989	146	486	30	662	-	23	21	44	6.23
1990	101	722	33	856	-	-	6	6	0.70
1991	89	977	59	1 125	-	-	1	1	0.09
1992	85	423	62	570	6	14	-	20	3.39
1993	70	507	59	636	-	-	-	-	-
1994	53	1 186	45	1 284	-	-	-	-	-
1995	58	732	41	831	-	1	2	3	0.36
Mittelwerte:									
1975/84	218	557	35	810	26	14	8	47	5.52
1985/95	100	689	45	834	1	6	11	18	2.17

Aussichten für den Wohnungsbau 1997 auf Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte aus dem baulichen Überhang, d.h. aus der Zahl aller im Laufe eines Jahres baubewilligten, der baubewilligten, aber am Jahresende noch nicht angefangenen und vor allem aus der Zahl der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen gewinnen. Wie untenstehende Aufstellung zeigt, wurden im Laufe des Jahres 1996 für 426 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, nur ein gutes Drittel der Zahl des Vorjahres.

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. De-

zember 1996 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 2265 Einheiten. Er lag damit um 275 Wohnungen oder um gute 10 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Noch stärker abgenommen hat die Zahl der Ende Dezember im Bau befindlichen Wohnungen: Mit 748 Einheiten lag sie um mehr als ein Viertel unter dem Vorjahresbestand.

Diese Zahlen lassen erwarten, dass die Wohnungsproduktion im laufenden Jahr um ca. 100 Einheiten tiefer als 1996 ausfallen wird.

T10: Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen

Jahr	Im Laufe des Jahres baubewilligte Wohnungen	Baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1971/75	1 638	3 125	2 972
1976/80	1 523	2 091	1 830
1981/85	1 151	1 844	1 887
1986/90	842	1 631	1 303
1991/95	915	2 073	1 231
1986	1 003	1 490	831
1987	897	1 847	919
1988	768	1 618	1 310
1989	1 097	1 752	1 661
1990	445	1 450	1 794
1991	1 029	1 599	1 487
1992	983	1 908	1 585
1993	651	1 941	1 302
1994	762	2 379	764
1995	1 151	2 540	1 019
1996	426	2 265	748

Für die Angaben zum Wohnungsbau in der Agglomeration verweisen wir auf das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich, das jeweils im 4. Quartal erscheint.

Dr. Walter Stanek